

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפלי : מטה אשר

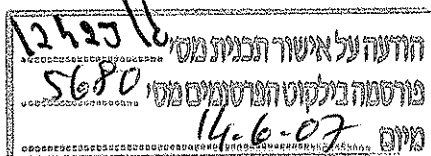
שם ישוב : יחיעם

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מס' ג/12423 – הרחבת קיבוץ יחיעם המהווה שינוי לתכניות מפורטת יחיעם מספר ג/4947 ו-ג/1027 ו-ג/11043
- 1.2 מקום התכנית: קיבוץ יחיעם, גליל מערבי.

נ.צ. מרכזי : מזרח : 171900 צפון : 267000		
גוש	חלקות	חלקי חלקות
18958	11, 12, 13, 14	3, 15, 17
18959	13, 14, 15	17, 18
18960		3

- 1.3 שטח התכנית: 464.20 דונם
- 1.4 תכולת מגורים: התכנית מוסיפה 215 יח"ד ל 100 יח"ד קיימות. וכן מוסיפה 100 יחידות ארוח.
- 1.5 בעלי ענין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל (מחוז צפון) מלון מריוט נצרת עילית
 טל. 04-6558211 פקס. 04-6560121
- מגיש ויוזם התכנית: קיבוץ יחיעם, אגודה שיתופית להתישבות חקלאית, ד.נ. גליל מערבי 20125
 טל. 04-985604 פקס. 04-9823470
- עורך התכנית: נעמן בלקינד, יעד אדריכלים מתכנני ערים ונוף בע"מ, מושב יעד ד.נ. משגב 20155
 טל. 04-9902215 פקס. 04-9909990



1.6 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 31 : התכנית לא מהווה שינוי לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח כפרי פתוח, הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: משאבי טבע ומים.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התכנית מהווה הקלה לתמ"א 22 בכפוף לסעיף 9 בתמ"א 22.

ת.מ.מ. 2 : התכנית לא מהווה שינוי לת.מ.מ. 2.

תכנית אב: אין.

תכנית מתאר מקומית: אין.

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכניות יחיעם מס' ג/4947 בתוקף מיום 14.07.1988 ולתכנית ג/1027. מהווה שינוי ל-ג/11043 מאחר ואינה כוללת יח"א באזור המגורים אלא באזור מלונאות נפרד.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

- 1.7 מסמכי התכנית:
- א. תקנון בן 14 עמודים – מסמך מחייב.
 - ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
 - ג. נספח תנועה בקני"מ 1:1250, כולל 7 גליונות – מסמך מנחה.
 - ד. נספח מים וביוב בקני"מ 1:1250 – מסמך מנחה.
 - ה. נספח נופי בקני"מ 1:1250 – מסמך מנחה.
 - ו. נספח שלבים בקני"מ 1:2500 – מסמך מחייב.

תאריך	תאריך	תאריך	תאריך	1.8 <u>תאריך הכנת התכנית:</u>
03.10.2003	עדכון 5	05.12.2000	הכנה	
17.11.2005	עדכון 6	13.11.2001	עדכון 1	
22/01/2006	עדכון 7	04.01.2002	עדכון 2	
01/03/2006	עדכון 8 לתוקף	26.06.2003	עדכון 3	
		12.08.2003	עדכון 4	

1.9 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

מגורים א' (מגורי הקיבוץ)	-	צבע כתום
שטח למבני ציבור	-	צבע חום בהיר תחום בקו חום כהה עבה
שטח למרכז אזרחי	-	פסים אלכסוניים אפורים וחומים לסרוגין
דרך קיימת/מאושרת	-	צבע חום
דרך חדשה/מוצעת	-	צבע אדום
שמורה מיוערת	-	צבע ירוק חיוור עם משבצות אלכסוניות בקו ירוק כהה
בית עלמין	-	צבע צהוב עם משבצות מיושרות בקו ירוק כהה
אזור ספורט	-	צבע ירוק תחום בקו חום עבה
אזור מלונאות	-	צבע צהוב תחום בקו חום עבה
מגורים 1א (שכונה קהילתית)	-	צבע חום בהיר
שטח ציבורי פתוח	-	צבע ירוק תווך
שטח פרטי פתוח	-	צבע ירוק עז
שטח חקלאי	-	פסים אלכסוניים ירוקים על רקע לבן
אתר עתיקות	-	צבע אפור תחום בקו ירוק מודגש
דרך לביטול	-	פסים אלכסוניים אדומים על רקע לבן
גבול מגרש	-	קו שחור
מס' מגרש	-	מספר שחור נתון בתוך אליפסה שחורה
גבול גוש	-	קו אדום עם משולשים אדומים משני צידיו לסרוגין
מס' גוש	-	מספר בספרות אדומות
גבול חלקה	-	קו ירוק
מס' חלקה	-	מספר בספרות ירוקות
מס' דרך	-	מספר נתון ברבעו העליון של עיגול מחולק
קו בניה (מרחק מגבול דרך)	-	מספרים נתונים ברבעים הצידיים של עיגול מחולק
רוחב דרך	-	מספר נתון ברבעו התחתון של עיגול מחולק
גבול תכנית קיימת	-	קו כחול עבה ומרוסק
גבול התכנית המוצעת	-	קו כחול עבה ורציף
שטח תעשייה	-	סגול
שטח למבנה משק	-	פסים אלכסוניים כתומים וירוקים לסרוגין
מבנה להריסה	-	קו מרוסק עבה צהוב

1.11 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
26.26	121.93	53.23	247.09	מגורים א'
17.07	79.24	0	0	מגורים א'1
0.84	3.88	0	0	שטח למרכז אזרחי
7.64	35.49	0	0	שטח למבני ציבור
8.85	41.02	0	0	שטח ציבורי פתוח
18.08	83.95	0	0	דרך חדשה / מוצעת
2.48	11.53	2.98	13.83	דרך קיימת / מאושרת
0	0	40.84	189.56	שטח חקלאי
8.24	38.25	0	0	שמורה מיוערת
0	0	0.41	1.90	מבני משק
0	0	0.88	4.10	שטח פרטי פתוח
1.49	6.92	1.49	6.92	בית עלמין
4.52	20.98	0	0	אזור ספורט
4.53	21.01	0	0	אזור מלונאות
0	0	0.17	0.80	אתר עתיקות
100	464.2	100	464.2	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 לתכנן שכונה קהילתית בת 150 יח"ד למגורי תושבים. מתוכן: 28 יח"ד בתחום התכנית הקיימת בשטח מגורים. ו- 122 יח"ד בשטח שיצורף לתכנית הקיימת.
- 2.1.2 לתכנן מחדש את מערכת התחבורה בכל הישוב כולל שילובה של מערכת דרכי השכונה החדשה עם המערכת הכלל ישובית.
- 2.1.3 ליעד שטחים למגורים לחברי הקיבוץ בסך כולל של 165 יח"ד.
- 2.1.4 ליעד שטחים למרכז אזרחי.
- 2.1.5 להועיד שטחים למבני ציבור.
- 2.1.6 להועיד שטחים למלונאות.
- 2.1.7 להועיד שטחים לפעילות ספורט.
- 2.1.8 לגבש מערכת שטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- 2.2.1 לקבוע זכויות ומגבלות בניה למגורים, למלונאות, ולמבני ציבור.
- 2.2.2 להגדיל את תחום הישוב ע"מ לכלול את מטרות התכנית בתחום התכנית המוצעת.
- 2.2.3 איחוד וחלוקה חדשה של שטחי הישוב.

2.2.4 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח' ארוח	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
	165	46333=38%X121930	מגורים א
	150	30111=38%X79240	מגורים א1
		1358=35%X3880	מרכז אזרחי
		12421=35%X35490	מבני ציבור
100		8404=40%X21010	מלונאות
		138=2%X6920	בית עלמין
		3776=18%X20980	ספורט

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

1. מגורים א:

שטח מיועד למגורים עפ"י הבניה הקיימת וכפי שתבנה בעתיד.
באזור זה החלוקה למגרשים תהיה באמצעות תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית שתכלול בין היתר דרכי גישה לכל המגרשים.
יתר התנאים ראה בטבלת זכויות ומגבלות בניה בפרק 3.2.

2. מגורים 1A:

שטח מיועד לדירות תושבי השכונה הקהילתית. שטח זה מתולק למגרשים ושימוש הקרקע הוא למגורים לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים. ובלבד ששטח הפעילות העיסוקית לא יעלה על 50 מ"ר ליחידת דיור, שהיקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא יגרם עומס חניה וכן שהפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסום זולת שלט אחד ליחיד בגודל שלא יעלה על 50X30 ס"מ. כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חניה ויותר אך ורק בהסכמת רשויות הישוב, ובכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
יתר התנאים ראה בטבלת זכויות ומגבלות בניה בפרק 3.2.

מתקני חצר:

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים בתנאים הבאים:

- א. המתקנים יהיו אך ורק בחלק החצר האחורי, בתחום שבין קווי הבניה הצדיים.
- ב. המתקנים יהיו במרחק של 3.0 מ' לפחות מהגבול האחורי של המגרש.
- ג. המתקנים יהיו ללא דפנות ו/או קירות כלשהם בגובה העולה על 1 מ' מפני הקרקע המפותחת.
- ד. המתקנים כגון בריכת שחיה ומתקני משחק יהיו ללא גג, אך תותר הקמת פרגולה מעץ או ממתכת נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. בריכה תבנה על פי כל ההוראות והכללים של משרד הבריאות בנוגע לבריכות פרטיות ושל גורמים אחרים ביחס לגידור ובטיחות, שטח בריכה כנ"ל לא יעלה על 72 מ"ר.

תכנית בינוי:

תנאי מוקדם לטיפול בבקשות להיתרי בניה יהיה הכנתה של תכנית בינוי ע"י יוזמי הבניה. תכנית הבינוי תקבע מפלסי פיתוח מחייבים לכל מגרש, אשר ביחס אליהם ייקבעו גבהי הבניה. תכנית הבינוי תקבע את מיקום שטחי החניה המוקצים לכל דייר.
חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי יהיו נספחי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וטל"כ.
יתר התנאים ראה בטבלת זכויות ומגבלות בניה בפרק 3.2.

3. מרכז אזרחי:

באזור זה תתאפשר הקמתם של מבנים שיכילו מכל אחת משתי התכליות הבאות בין אם באופן בלבדי או בשילוב ביניהן בכל יחס שהוא:

- א. מבנים לתפקודים מסחריים ועסקיים כגון אולמות כינוסים, אולמות תצוגה, מרפאות ומכוני בריאות, גלריות, סדנאות יוצרים ואמנים, ומשרדים בתחומי עיסוק של בעלי מקצוע חפשיים. סך כל שטח הבניה לשימוש מסחרי לא יעלה על 1000 מ"ר.
- ב. מבנים לתפקודים ציבוריים עפ"י הגדרתם של מבני ציבור.

4. מבני ציבור:

אזור המיועד למבנים לשימוש תושבי הקיבוץ, השכונה הקהילתית, ואחרים למטרות: מעונות יום, גני ילדים, מועדוני נוער ותרבות, בתי כנסת, ספרייה, חדר אוכל, אולם כינוסים, ספרייה, מרפאה, מרכז יום לקשישים, מרכז סיעודי לקשישים, מנהלת הישוב, סניף דאר, מרכולית, סדנאות, מוזיאון, מכבסה, מחסן בגדים ומתקני עזר לני"ל.
באזור זה נדרשת הכנתה ואישורה של תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית לתכנון ולבניה כתנאי מוקדם לטיפול בבקשות להיתרי בניה.

5. מלונאות:
 אזור המיועד להקמת מבני מלונאות ותירות הכוללים חדרי אכסון, ומלבדם שטחים ציבוריים כגון: טרקלינים, אולמות ארועים, מסעדות, בתי קפה, בתי שעשועים, חנויות ממכר, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, חדרי אוכל, מטבחים ומחסנים וכל יתר החללים הדרושים לקיומם של שרותים עבור אורחי המלון. השטח המיועד למלונאות יהיה לשימוש זה בלבד, כל שימוש אחר יחשב סטייה ניכרת מהתכנית.
 צפיפות הדיור לא תעלה על 24 מיטות לדונם, אך לא יותר מאשר 10 חדרי לינה לדונם או 6 דירות נופש לדונם, מסי' יחידות הארוח המכסימלי המותר באזור הינו 100.
 גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות במבנה מדורג או 2 קומות במבנה לא מדורג, אחוז שטחי המסחר לא יעלה על 10% מסך כלל השטח הבנוי.
 בכפוף להכנת תכנית בינוי ובהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות. יתר התנאים ראה בטבלת זכויות ומגבלות בניה בפרק 3.2.
6. שטח ציבורי פתוח:
 אזור זה מיועד לגנים ציבוריים ושטחי חורש נטוע ו/או טבעי בשילוב עם רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, מגרשי משחק ושעשוע וכד'. תותר בשטחים אלה הקמת מבנים הדרושים להחזקת האתרים ולשרות הקהילה כגון: מגדל מים, תחנת שאיבה, תחנת טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים אחרים ומקלטים צבוריים.
7. בית עלמין:
 בית עלמין יתאים לצרכי המקום ויכלול שרותים הקשורים לני"ל וכן דרכים ושטחי חניה הדרושים, לפי הוראות תמ"א 19.
8. ספורט:
 ישמש להקמת משטחים, מגרשי משחק, אולמות ספורט, בריכות שחיה, מגרשים לסוגי ספורט שונים, יציעים לקהל וכן מבנים למטרות אלה וכן חניות לציבור המשתמשים ובאי המתקנים. באזור זה נדרשת הכנתה ואישורה של תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית לתכנון ולבניה כתנאי מוקדם לטיפול בבקשות להיתרי בניה. בינוי בשטח זה יהיה כפוף להוראות טבלת זכויות ומגבלות בניה בפרק 3.2.
9. דרכים מוצעות / קיימות:
 שטחים אלה מיועדים לכבישים, מדרכות, חניות, ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן בתחומי הדרך תעבור התשתית העילית והתת-קרקעית. בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
10. שמורה מיוערת: (יער טבעי לטיפוח)
 א. באזור זה יותרו הפעולות הדרושות לקיומו של היער, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימושיו כאתר נופש ותיירות בתיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים. וכמו כן שימוש חקלאי ורעיה מותרים ע"פ כל דין, הכל בהתאם להוראות תמ"א 22 (טקסט לקוח מתמ"א 22 סעיף 13.א).
 ב. ביער טבעי לטיפוח תותר פעולה יערנית לשיקומו ובלבד שאינה באה לשנות את אופיו הקיים באופן מהותי. (ראה תמ"א 22 סעיף 13.ג).
 ג. ביער ניתן לבצע פעולות למניעת דליקות, לרבות קביעת טווח בטחון מקו בנין, פריצת דרכי יער, גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קוי מים ובריזי כיבוי, הקמת מיצפים להתראה בפני שריפות, ותחנות כיבוי בכפוף לתמ"א 22 ולהוראות כל דין, ובתאום עם מפקח כבאות ראשי. (ראה תמ"א 22 סעיף 14).

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							מס' יחיד לדונם	מס' יחיד לדונם	מס' יחיד בסוג
		צדדי	אחורי	קדמי (6)	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה (2)	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות			
אזור מגורים א		3	3	5	45%	-	38%	7%	35%	45%	3	3	165	
אזור מגורים 1א	490	3 (1)	3	5	45%	45 מ"ר במרתף	38%	7% +45 מ"ר במרתף	35%	45% +45 מ"ר במרתף	2+ מרתף (3)	9	2	150
מרכז אזורי	1500	3	3	5	40%	35% במרתף	35%	5%+35% במרתף	35%	40% +35% במרתף	2+ מרתף	9	-	-
מבני ציבור	1,000	3	3	5	40%	35% במרתף	35%	5%+35% במרתף	35%	40% +35% במרתף	2+ מרתף	9	-	-
באזור זה נדרשת הכנתה ואישורה של תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית לתכנון ולבניה כתנאי מוקדם לטיפול בבקשות להיתרי בניה														
מלונאות	1,000	3	3	5	45%	35% במרתף	40%	5%+35% במרתף	35%	45% +35% במרתף	2+ מרתף או 3 מרתף במבנה מדורג	9 או 12 במבנה מדורג	-	100
שטח ציבורי פתוח	200	3	3	5	5%	-	5% (6)	-	5% (6)	5% (6)	1	4	-	-
בית עלמין	6920	3	3	5	2%	-	2%	-	2%	2%	1	4	-	-
ספורט	2,000	3	3	5	20%	-	18%	2%	20%	20%	2	9	-	-
באזור זה נדרשת הכנתה ואישורה של תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית לתכנון ולבניה כתנאי מוקדם לטיפול בבקשות להיתרי בניה														

(1) בהסכמת שני שכנים ניתן יהיה לבנות את שני הבתים על קו בנין צדדי 0 והבתים יפרדו זה מזה בקיר משותף, אישור שכזה יחייב הגדלת המרווחים הצדדיים האחרים 5- מ'.

(2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(3) ניתן לבנות, במסגרת אחוזי הבניה הנקובים בטבלה, בחלל הגג מפלס שלישי ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר.

(4) תכנית זאת קובעת חובת הכנת תכנית בינוי ואישורה בועדה המקומית עבור שטחי מגורים 1א כתנאי למתן היתר בניה, גובה הבניה בשטחים אלה יקבע ביחס למפלסים המתוכננים שיהיו מצויינים בתכנית הבינוי. כלל זה יהיה תקף בכל מקום בתחומי תכנית זאת שתוכן עברו תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.

(5) במקרה של סתירה בין הנקוב בטבלה בטור קו בנין קדמי לבין המספר המצויין ברוזטה שבתשריט יקבע קו הבנין על פי המצויין ברוזטה שבתשריט.

(6) מדובר בבניית מתקנים קטנים, בכל תא שטח בו ייבנה מתקן כזה שטחו לא יעלה על 25 מ"ר.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. לא יותקנו ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים.
2. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתלית כבסים. מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י העניין, ע"י הטמנתם בקרקע.
3. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בניני מגורים זולת שלט אחד בגודל מירבי של 50X30 ס"מ.
4. בקשת היתר בניה תכלול פרוט חומרי הגמר: הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים באיכות גבוהה. חומרים אפשיים: טיח על בסיס אקרילי, טיח מושלך ביד או מותז במכונה, חיפוי אבן נסורה, חיפוי אבן מקומית, לבני חרס, לוחות עץ בגמר טבעי או צבוע, לא תותר הקמת מבנים שלמים בבניית בטון חשוף – למעט חלקי מבני שעבודם במתכונת זו חשוב לשלמות הארכיטקטונית של המבנה. חיפוי באבן יותר במתכונת של נדבכים מסודרים או במתכונת של בניית אבני לקט.
5. גגות: הגגות יהיו מטיפוס של גגות שטוחים מבטון מזוין או, לחילופין, גגות משופעים מחופים ברעפים. תותר עליה לגג באמצעות מהלך מדרגות פנימי או חיצוני, בהתאם לתכנית ארכיטקטונית של המבנה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.
6. כל קוי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.
7. לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון, התקנת מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלו לא תעשה אלא לפי אישור הועדה המקומית, שינתן בהתאם לתכנית אשר תראה את המתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני במבנה, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה ולשביעות רצונו.
8. מבנה עליה לגג שטוח יהיה משולב ארכיטקטונית בכלל המבנה ויתוכנן באופן שישיב את רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. מיכלי גז ימוקמו בתוך מסתור משולב בקירות תומכים או גדרות שבין המגרשים.
10. עודפי קרקע יפוננו ע"י מפתחי המגרשים אך ורק לאתרים שיאושרו להם ע"י הרשות המקומית.
11. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת בניה אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.
12. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
13. ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
14. ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- (1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'.
- הערה:
 במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- (2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 3- מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 1- מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 0.5- מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- (3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

16. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת אשפה עפ"י הוראות הרשות המקומית ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר עפ"י הנחיות הרשות המקומית.

ב. הוראות כלליות1. חלוקה:

- (1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- (2) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- (3) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זאת לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חדשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- 1) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים או לתחום אחר, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
 - 2) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
5. מבנים להריסה:
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
6. תנאים לביצוע התכנית:
- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
 - ב. לא יינתן אישור לאיכלוס הבתים בשכונת ההרחבה המתוכננת בישוב (מגורים א-1) אלא לאחר קבלת המסמכים הבאים:
 - 1) אישור משרד הבריאות לגבי ביצוע מערכת ביוב בשכונה בהתאם לתכנית ביוב מאושרת.
 - 2) תחילת הזרמת עודפי השפכים למטי"ש חדש בנהריה.
7. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. חניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
9. הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. כיבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
11. סידורים לנכים:
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 – הנחיות נופיות

כללי:

- 4.1 פיתוח הרחבת הישוב יבוצע באופן המשמר במידה המקסימאלית את ערכיו הטבעיים של המקום – עצי החורש הטבעי, המסלע והצמחיה.
- 4.2 תאסר פגיעה בשטחי חורש טבעי ושטחי יער הנמצאים מתוך לתחומי הכבישים והמגרשים. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומרי מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר לדרכי שירות, אתסנת ציוד וכלים ועוד.
- 4.3 לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דירדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.
- 4.4 כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, שימור עצי חורש, נטיעת עצים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, חומרי גמר ומיקום הבנין, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה האזורית מטה אשר.

פיתוח מגרשים:

- 4.5 יש לדאג במידה המקסימאלית לשימור של קרקע טבעית ועצי חורש טבעי בתחומי המגרש. עצי חורש שלא ניתן לשמרם במסגרת פיתוח המגרש חייבים בהעתקה לשטח סמוך, בהתאם להוראות מהנדס המועצה. היתר בניה יכלול אישור להעתקת עצים לשטחים סמוכים, הביצוע ע"ת מגיש הבקשה.
- 4.6 על מנת לאפשר שימור של קרקע טבעית ועצי חורש ניתן יהיה להציב את הבתים על גבי מסד. גובה המסד המקסימאלי המותר יהיה 1.5 מ'.
- 4.7 הפרש הגובה בין כבישים ומגרשים לא יעלה על 1 מ'. במידה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים הפרשי גובה גדולים מזה יבוצע דרוג במרכז המגרש. אל המגרשים המדורגים יותאמו דגמי בתים מדורגים.
- 4.8 הטיפול בהפרשי הגבהים במגרשים יהיה כלהלן: הפרש גובה של 1 מ' ומטה יטופל בשיפוע קרקע של 1:2 או בשורת סלעים/מסלעה. בהפרש גובה מעל 1 מ' תהיה העדפה לטיפול במסלעה בעלת שיפוע המאפשר נטיעת שיחים ו/או עצים. בהפרש גובה שמעל 1.5 מ' ניתן יהיה לטפל באמצעות קירות תמך בעלי חזית אבן לקט.
- 4.9 במגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יטופלו שפכי המילוי באמצעות נטיעות.
- 4.10 בתחום קווי הבנין שבין הבית והרחוב ינטעו עצים במידה ולא ישמרו עצי החורש הטבעיים. מס' העצים המינימאלי שבחזית הרחוב יהיה 3 עצים.

פיתוח תשתיות:

- 4.11 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יוצנעו ע"י מיקומם במשולב עם קירות תומכים ומסלעות. מתקנים צבוריים, שכונתיים ו/או משותפים ימוקמו בתחומי השצ"פים והמעברים, מתקנים פרטיים ימוקמו במגרשים המשוייכים לפרט לו משוייך המתקן.
- 4.12 תכניות הביוב יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע קו הביוב. אם תכנית הביוב תכלול תחנת שאיבה, התכנון המפורט של התחנה יכלול פתרון אדריכלי/נופי לשילוב בסביבה. יוזם תכנית הביוב יהיה אחראי לביצועה.
- 4.13 תחנות טרנספורמציה יקבלו פתרון אדריכלי ונופי כנ"ל במסגרת התכנון המפורט. התחנות ימוקמו במרחק של 5 מ' לפחות מקו הרחוב ויוצנעו ע"י נטיעת עצים ושיחים.

פיתוח שצ"פים:

- 4.14 בשטחי השצ"פים ישמרו הקרקע הטבעית והחורש הטבעי, למעט במקומות בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק והתכנסות ופינות ישיבה.
- 4.15 הטיפול בהפרשי הגבהים שבין שצ"פים לכבישים/מגרשים או הפרשי גובה בתוך השצ"פים עצמם, יבוצע כמפורט בסעיף 4.8 לעיל.
- 4.16 במסגרת השצ"פים יפותחו שבילים להולכי רגל ואופניים אשר יקשרו את חלקי הישוב ויתחברו אל מערכת הרחובות.

מסדרון נופי:

- 4.17 שדרה מגוננת – ציר הולכי רגל ראשי הקושר בין שכונת ההרחבה למרכז הישוב דרך מבני ציבור, אזור התיירות ובהמשך – למבצר יחיעם. הרצועה תתוכנן בשפת עיצוב אחידה תוך שימוש במאפיינים אחידים: פרטי בנין, חמרי גמר, גינון, ריהוט רחוב, שילוט וכו'.

פרק 5 – מימוש התכנית

- 5.1 שלבי ביצוע: התכנית מגדירה שלבי ביצוע ביחס לשכונה הקהילתית, ראה נספח שלבים.
- 5.2 תקפות התכנית: אם לא יוחל בביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקפה והיא תחשב מבוטלת.

פרק 6 - חתימות

יוזם התכנית:

ז'לן קובל - מחקרי וצ'לן קובל

קיבוץ יתיעם
25125
דאר נע אשורת
טל. 04-9856811

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. מתנאי שני תרומה פתאומית עם
רשויות המבחן הטכניות.
חתימתו של המעצה אזורית מטה אשר, אין בה כדי להעמיד על זכות
ליוזם. ואם לא ייגזר נזיל יגזרו אחר משטח התכנית בה עוד לא
הודעה השלם ונחתם עמנו הסכם ניתאים בנינו. ואין חתימתו או נאח
במסגרת המסגרת כל בעל זכות משטח הנדון /ואו כל רשות מוסמכת,
לפי כל חוק ופקדון כל דין.

לנינו ייתר ייתר וייתר בה כל אדם נושא או נושא על שמו הסכם
כינוי העסקה המסירה מתכנית. אין בחתימתנו על חתימתו נדרשת או
הודעה בסוגי הסכם ראשון /ואו ויתור על זכותנו להעמיד בולל
הפרתו עליו כי שרוב נחתנו על פני זכויות כשנחתם. ואת /ואו על
כל זכות אחרת העיונית לנו מכאן הסכם כאמור כל דין כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק ניקודת טבט טכנונית.

בעל הקרקע:

מינהל תכנון ישראל
מנהל תכנון

תאריך: 27/7/06

ועדה מקומית:

מועצה אזורית מטה אשר
גליל מערבי

מועצה מקומית:

עורך התכנית:

יעד אדריכלים
מורכני יערים ונוף
בעיני